

Stadt Bretten

Landkreis Karlsruhe

Begründungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südliche Hügellandstraße“ und zu den örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Büchig

Entwurf in der Fassung vom 22.10.2024

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | Bebauungsplanung | |
| 1. | Das Plangebiet | 2 |
| 1.1 | Lage im Raum und Plangebiets-Umgebung | 2 |
| 1.2 | Plangebietsgröße | 2 |
| 1.3 | Bestand im Plangebiet | 2 |
| 2. | Planverfahren | 3 |
| 2.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 2.2 | Wechsel des Planverfahrens | 3 |
| 2.3 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) | 4 |
| 2.4 | Beschleunigtes Planverfahren | 4 |
| 3. | Städtebauliches Konzept / Planungsinhalte | 5 |
| 3.1 | Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) | 5 |
| 3.2 | Gebäudetypologie und Gebäudekonstruktion | 5 |
| 3.3 | Nebenanlagen | 5 |
| 3.4 | Erschließung, Stellplätze, Carsharing, Fahrräder | 5 |
| 3.5 | Energieversorgung | 6 |
| 3.6 | Grüngestaltung und Regenwassernutzung | 6 |
| 3.7 | Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bretten | 6 |
| 4. | Übergeordnete Planungen | 8 |
| 4.1 | Regionalplan | 8 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 5. | Infrastruktur | 9 |
| 5.1 | Soziale Infrastruktur und örtliche Versorgung | 9 |
| 5.2 | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 9 |
| 5.3 | Innerörtliche Verkehrserschließung und Anbindung des Plangebiets | 9 |
| 5.4 | Belange der Feuerwehr | 9 |
| 5.5 | Belange der Abfallentsorgung | 9 |
| 5.6 | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 5.7 | Umgang mit unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser | 9 |
| 6. | Artenschutz | 9 |
| 7. | Schallschutz | 10 |
| 8. | Geotechnik | 10 |
| 9. | Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen | 11 |
| II. | Örtliche Bauvorschriften | |
| 10. | Begründung der örtlichen Bauvorschriften | 17 |
| III. | Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen | 20 |

I. Bebauungsplanung

1. Das Plangebiet

1.1 Lage im Raum und Plangebiets-Umgebung

Das Stadtgebiet des Mittelzentrums Bretten besteht aus der Kernstadt und neun Stadtteilen. Der Stadtteil Büchig mit ca. 1.430 Einwohnern (Mai 2023) liegt in landschaftlich reizvoller Umgebung ca. 5 km nördlich von der Kernstadt entfernt.

Das Plangebiet „Südliche Hügellandstraße“ befindet am südöstlichen Rand des Stadtteils Büchig auf der Westseite der Hügellandstraße. Östlich der Straße und im nördlichen Anschluss ist das Plangebiet von überwiegend 2½ - geschossigen Wohngebäuden und gemischt genutzten Anwesen umgeben, darunter die Schreinerei Markus Gerweck (Hügellandstr. 81) und die Firma Holzbau Strauß (Hügellandstr. 58). Im Westen grenzen Wiesen- und Ackerflächen an.

Südlich und südwestlich stehen die Bürgerwaldhalle (Veranstaltungsort) mit zugehörigen Parkplätzen an der Straße „Zum Bürgerwald“ und das Bürgerwaldstadion mit Clubhaus, Restaurant sowie weiteren Parkplätzen, welche über die südlich des Plangebiets entlangführende Kirchstraße und den Kickersweg erschlossen werden.

1.2 Plangebietsgröße

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha (5.382 qm) und beinhaltet die Flurstücksnummern 728/1, 728/2, 728/3, 729 und 731/1.

1.3 Bestand im Plangebiet

Gebäudebestand

Die auf Flurstück Nr. 728/1 (3.839 qm) angesiedelte gewerbliche Bebauung ist im Jahr 2019 abgebrochen worden. Auf dem Flurstück 728/2 (Hügellandstraße 64) steht ein privates, von der Stadt Bretten zur vorübergehenden Unterbringung bedürftiger Personen genutztes Wohngebäude mit Schuppen und Garage. Bei den Flurstücksnummern 728/3 (Privatbesitz) sowie 729 und 731/1 (beide Stadt Bretten) handelt es sich um unbebautes Grün- und Gartenland.

Quellwasserleitung

Auf der städtischen Parzelle 729 befindet sich ein stillgelegtes Wasserpumpwerk mit einer im nördlichen Bereich des Flurstücks 728/1 bis zur Hügellandstraße unterirdisch verlaufenden Quellwasserleitung einer ehemaligen Fischzuchtanlage. Diese Leitung kann nach Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger (Kap. 2.2) und dem Tiefbauamt der Stadt Bretten verlegt werden (Kap. 9.13).

Weiterer Leitungsbestand

Auf Parzelle 728/1 gibt es aus früherer Nutzung noch weiteren Leitungsbestand, der im Zuge der Grundstückserschließung entfernt werden soll.

Altablagerungen

Nach derzeitiger Aktenlage des Landratsamt Karlsruhe, Dezernat V, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz befindet sich im Planungsgebiet keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Flurstücks 728/1 ist der Standort als „AS Hohmann & Katz -Abwasserbehandlungsanlage“, Objekt-Nr. 00199 – 002 sowie „AS Hohmann & Katz -TRI-Bad, Waschbenzin VU“, Objekt-Nr. 00199 – 001 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen, „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen. Sollte im Rahmen eines Bauvorhabens ein Ausscheiden aus dem Bodenschutz- und

Altlastenkataster angestrebt werden, sind entsorgungsrelevante Böden zu entfernen. Die entsprechenden Maßnahmen hierzu sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

Grundwasserflurabstand

In Gutachten zum Flurstück 728/1, die dem Landratsamt Karlsruhe, Dezernat V, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Abteilung 2 - Wasser und Boden vorliegen, wird ein quartärer Grundwasserflurabstand von 1,00 bis 2,00 m angegeben. Der Ruhewasserspiegel von zwei temporären, mittlerweile verschlossenen Grundwassermessstellen wird im Jahr 2021 mit 1,58 - 1,63 m unter Geländeoberkante angegeben.

Die Planung sieht keine Unterkellerung der Gebäude vor (Kap. 3.2).

2. Planverfahren

2.1 Ziele und Zweck der Planung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbeplanter Innenbereich dar; eine bauliche Entwicklung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Nachdem sich verschiedene Interessenten für eine Bebauung der Flächen engagiert hatten, wurde vom Gemeinderat am 23.06.2020 der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gefasst und das entsprechende Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO eingeleitet.

Aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen wurde beschlossen, die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen. Zur Sicherung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.02.2023 der Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet.

Mit den o.a. Beschlüssen beabsichtigt die Stadt Bretten, steuernd in die städtebauliche Entwicklung des Quartiers einzugreifen und eine attraktive Ausgestaltung des Plangebiets zu sichern, die sich an dem Rahmen der Umgebungsbebauung orientiert. Eine Neubebauung des Areals entspricht dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, indem ein brachliegendes Potenzial im Innenbereich des Stadtteils Büchig ressourcenschonend aktiviert wird.

2.2 Wechsel des Planverfahrens

Nachdem weitere Interessenten unterschiedliche Konzeptionen für das Plangebiet entwickelt und den städtischen Gremien vorgestellt hatten, fand der Entwurf des Büros „Purist Architektur“ für den Karlsruher Investor seta GmbH (Inhaber: Herr Hüseyin Ates) in den städtischen Gremien positive Resonanz.

Da die seta GmbH mittlerweile Eigentümerin der Parzelle 728/1 ist und es sich abzeichnet, dass auch die beiden privaten Parzellen 728/2 und 728/3 an die seta GmbH verkauft werden, kann die gesamte Baufläche des künftigen Baugebiets zusammenhängend überplant und überbaut werden.

Unter solchen Voraussetzungen bietet sich ein Wechsel von der bisher vorgesehenen Angebots-Bebauungsplanung zu einem auf das konkrete Projekt bezogenen Bebauungsverfahren an. Deshalb wird die Stadtverwaltung dem Gemeinderat vor dem nächsten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung, einen Beschluss vorschlagen, wonach das eingeleitete Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB (Kap. 2.3) weiterzuführen ist. Dies war bereits in der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Jahres 2020 als Option formuliert worden.

Die beiden städtischen Parzellen 729 und 731/1 bleiben auch künftig unbebautes Grünland und werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB als Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (Kap. 2.3) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)

Die Stadt kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur kompletten oder anteiligen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die von der seta GmbH vorgelegte Planung und der erfolgte Grunderwerb sprechen dafür, dass der Investor im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage ist, sein Konzept zu realisieren. Dem Wunsch des Vorhabenträgers auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen entsprochen. Der Durchführungsvertrag wird von der Stadt Bretten aufgesetzt und zur gegebenen Zeit mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), in welchem die Planung in Form von Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten und weiteren Detaillierungen dargestellt ist, wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB). Im Bereich eines VbB ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind zulässig.

2.4 Beschleunigtes Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO bleiben auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen: Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf Flächen, die schon bisher weitgehend bebaut waren und im Zuge der neuen Konzeption reaktiviert werden sollen. Im Plangebiet (5.382 qm) liegt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (Obergrenze der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet) die zulässige Grundfläche mit rund 2.160 qm deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB definierten Schwellenwert von 20.000 qm.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen; es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) UVPG genannten Schutzgüter.

Gemäß Gesetzeslage ist der aufzustellende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der naturschutz- bzw. bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Unberührt hiervon bleibt jedoch die Verpflichtung, die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen (Kap. III). Ferner ist in einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vorliegen (Kap. 6).

Die Veränderungssperre bleibt unberührt. Der räumliche Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplansatzung bleibt gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Jahres 2020 unverändert und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Städtebauliches Konzept / Planungsinhalte

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist (Kap. 2.3), sieht eine flächenscho-nende bauliche Nachverdichtung des Plangebiets vor, die sich in Bezug auf die Gebäude-anordnung und Gebäudehöhe an dem Rahmen der Umgebungsbebauung orientiert und damit der bereits im Aufstellungsbeschluss des Jahres 2020 formulierten Zielsetzung ent-spricht (Kap. 2.1).

3.2 Gebäudetypologie und Gebäudekonstruktion

Geplant sind 10 Reihen- und 12 Einzelhäuser mit Einheiten bis 120 qm Wohnfläche ohne Unterkellerung. Die meisten Gebäude haben eine Höhe von 2½ Geschossen mit Sattel-dach und zum kleineren Teil 2 Geschosse mit begrünem Pultdach. Zu jeder Wohneinheit gehört eine kleine Hausgartenfläche, die an großzügige Gemeinschaftsflächen grenzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Aufteilung der Gesamtfläche nach Wohnungseigen-tumsgesetz (WEG).

Für alle Hauptgebäude ist die Errichtung in Holztafel-Bauweise als Effizienzhaus-Stufe 40 geplant (das Gebäude benötigt demnach, verglichen mit einem Referenzgebäude, nur 40% Primärenergie und hat nur 55% Transmissionswärmeverluste; der bauliche Wärme-schutz ist damit um 45% verbessert). Die Gebäudetrennwände werden in schall- und brandschutztechnischer Hinsicht ertüchtigt. Stirnseitig sorgen elementierte Glasfassaden für eine qualitätvolle Belichtung, deren Werte weit über der Norm DIN EN 17037 (Tages-licht in Gebäuden) liegen. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden in den grünordnungs-rechtlichen Festsetzungen geeignete Maßnahmen festgesetzt.

Mit der geplanten Bauweise können Wohneinheiten zum Preis von voraussichtlich bis 500.000 Euro hergestellt werden, so dass insbesondere auch eine Ansiedlung junger Paare und junger Familien, die bezahlbaren Wohnraum in einem kinderfreundlichen Um-feld suchen, zu erwarten ist.

3.3 Nebenanlagen

Alle Nebenanlagen (Abstellräume, überdachte Fahrradstellplätze, Müllsammelbehälter) sind nur in hierfür ausgewiesenen Zonen zulässig, zumeist in Gebäudevorzonen auf den Zugangsseiten. Eine Zonierung wird ebenso für Terrassen sowie Sonnenschutz- und Sichtschutzeinrichtungen auf den Gebäuderückseiten festgesetzt.

Über die örtlichen Bauvorschriften wird gesichert, dass Hauptgebäude und Nebenanlagen ebenso wie Einfriedungen weitgehend nur in der Form zulässig sind, wie sie im Vorha-ben- und Erschließungsplan konstruktiv und gestalterisch konzipiert und vom Investor er-richtet werden. Das von der Stadt und dem Investor erwünschte Siedlungsbild wird auf diese Weise auch für den Zeitraum nach dem erfolgten Verkauf der Anwesen gewährleis-tet.

3.4 Erschließung, Stellplätze, Fahrräder, Carsharing und E-Ladesäulen

Das Baugebiet wird schleifenförmig mit zwei Anbindungen an die Hügellandstraße er-schlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 3,50 m und zwischen den beiden Parktaschen 6,00 m mit Aufweitungen in den Kurvenbereichen. Die Stellplätze sind 2,50 m breit und die Längsparkstände im Norden des Gebiets 6,00 m lang. Radverkehr findet im Straßen-raum statt.

Von den sechs Hauseinheiten im Süden sind die drei östlichen Einheiten von der Kirchstraße aus anfahrbar und zugänglich, während die drei westlichen Häuser an die gebietsinterne Erschließung angebunden sind.

Die Platz- und Aufenthaltsflächen im Baugebiet werden über Fußwege verbunden, die auch die Erreichbarkeit der dezentral im Plangebiet verteilten Stellplätze sowie den Zugang zum umgebenden Landschaftsraum gewährleisten.

Alle Fahr- und Fußwege sowie die vorgesehenen 22 KFZ-Stellplätze (1 Stellplatz je Wohneinheit) und die 4 zusätzlichen Besucher- oder Carsharing-Stellplätze werden auf teilversickerungsfähigen Oberflächen angeordnet. Im Gesamtgebiet sind 44 Fahrradstellplätze auf den Grundstücken sowie 24 weitere Fahrradstellplätze in zwei Gemeinschaftsanlagen vorgesehen (eine Anlage mit 16 Fahrradstellplätzen zwischen den beiden nördlichen Hausgruppen und eine Anlage mit 8 Fahrradstellplätzen in der Nordwestecke des Plangebiets).

Die zur Errichtung von E-Ladesäulen erforderlichen technischen Voraussetzungen werden vorgesehen. Ein bis zwei Stellplätze bleiben dem Carsharing vorbehalten und werden entsprechend gekennzeichnet.

3.5 Energieversorgung

Zur Heizenergieversorgung sind zentrale Wärmepumpen mit Übergabestationen in den Wohneinheiten vorgesehen. Das für die Pumpe erforderliche technische Bauwerk wird im nordwestlichen Gebietsabschnitt als Unterflurbauteil unter die dort geplante Kfz-Stellplatzanlage platziert. Mittelfristig könnte die Wärmepumpen-Energiezentrale durch 25 kWh-Speichermodule ergänzt werden, vorbehaltlich der zu prüfenden Auswirkungen auf das örtliche Stromnetz. Der Vorhabenträger hat sich die schallschutztechnische Unbedenklichkeit der geplanten Anlagen bestätigen lassen.

3.6 Grüngestaltung und Regenwassernutzung

Das Grünkonzept setzt, nach der Beschreibung des Vorhabenträgers, auf eine *„ganzheitliche Integration von Natur und Architektur, wobei essbare Landschaften eine zentrale Rolle spielen, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch eine praktische Quelle frischer Nahrungsmittel bieten“*. Obstbäume, Gemüsebeete, Kräuter sowie Zier- und Beerensträucher werden gezielt in die bauliche Umgebung integriert. Flächen- und Hochbeete, Rankgerüste an Fassaden, zahlreiche Sitzgelegenheiten und ein Kinderspielplatz mit Naschgarten ergänzen das Konzept. Das Regenwasser zur Bewässerung der Grünflächen wird in Zisternen, die voraussichtlich am nordwestlichen Rand des Plangebiets oder auf weiteren, ergänzenden Standorten angeordnet werden, gesammelt. An der Südostecke der Siedlung, welche gleichzeitig den Ortseingang Büchigs markiert, ist eine kleine, siedlungsbezogene Platzanlage vorgesehen (keine öffentliche Nutzung).

3.7 Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bretten

In seiner Sitzung am 06.11.2018 hat der Gemeinderat baulandpolitische Grundsätze als Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht für wohnbauliche Entwicklungen und Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus sowie deren Inkrafttreten zum 01. Januar 2019 beschlossen.

Um eine größere Anzahl von preisgünstigen Wohnungen in Bretten kurz- bis mittelfristig erreichen zu können, sind Vorhabenträger nach den baulandpolitischen Grundsätzen dazu verpflichtet, bei der Entstehung von neuem Planungsrecht für den Wohnungsbau zu einem angemessenen Anteil auch preisgünstige Wohnungen zu errichten. Die genaue Prüfung der Anwendbarkeit der baulandpolitischen Grundsätze erfolgt jeweils im weiteren Verfahren vor dem Hintergrund des bisher schon nutzbaren Baulandes, anhand der konkreten Planung sowie anhand der künftigen Bebauungsplanfestsetzungen.

Die Prüfung des städtischen Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften hat folgendes ergeben:

Grundsätzlich besteht nach den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt Bretten eine Verpflichtung sozial geförderten Wohnungsbau umzusetzen, wenn durch einen Bebauungsplan neues Baurecht für Wohnungen geschaffen wird. Anders verhält es sich, wenn vor Aufstellung eines Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bereits der Bau von Wohnungen zulässig war. Der Bebauungsplan schafft somit keinen neuen Wohnungsraum, sondern regelt Art und Umfang der Bebauung.

Im konkreten Fall der Bebauung der Grundstücke im Areal an der südlichen Hügellandstraße im Stadtteil Büchig wäre nach § 34 BauGB grundsätzlich bereits eine Wohnbebauung bzw. eine andere bauliche Hauptnutzung zulässig. Der Bebauungsplan schafft somit kein neues Wohnrecht, sondern regelt die konkrete Ausgestaltung.

Somit besteht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südliche Hügellandstraße“ keine Verpflichtung zur Schaffung sozial geförderter Wohnungen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse Bruchsal - Bretten - Mühlacker. In Ergänzung verbindet die Regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplans Bruchsal - Bretten - Mühlacker die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs in der „Siedlungsfläche für überwiegende Wohn-/Mischnutzung“.

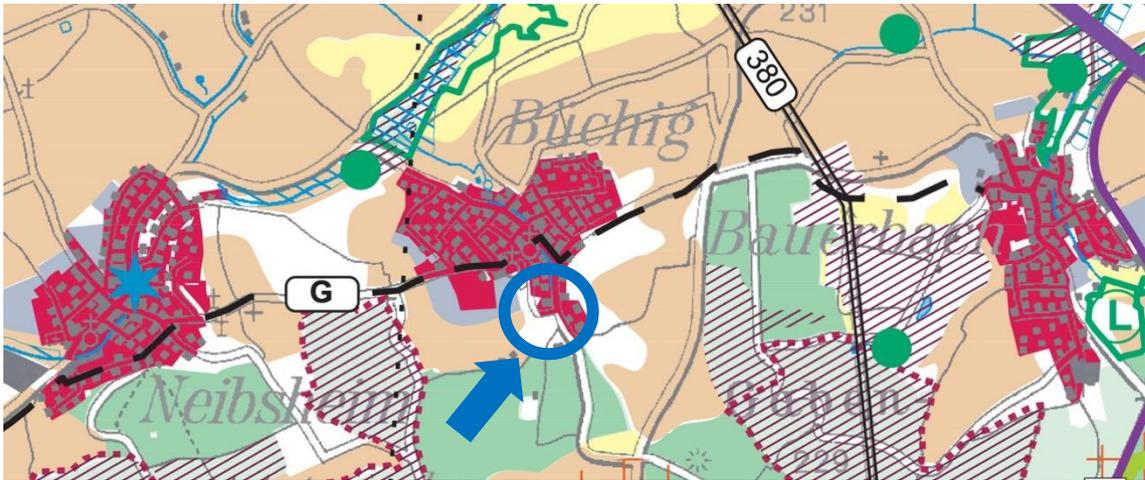


Abbildung: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 mit Kennzeichnung des Plangebiets (blauer Kreis + Pfeil)

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

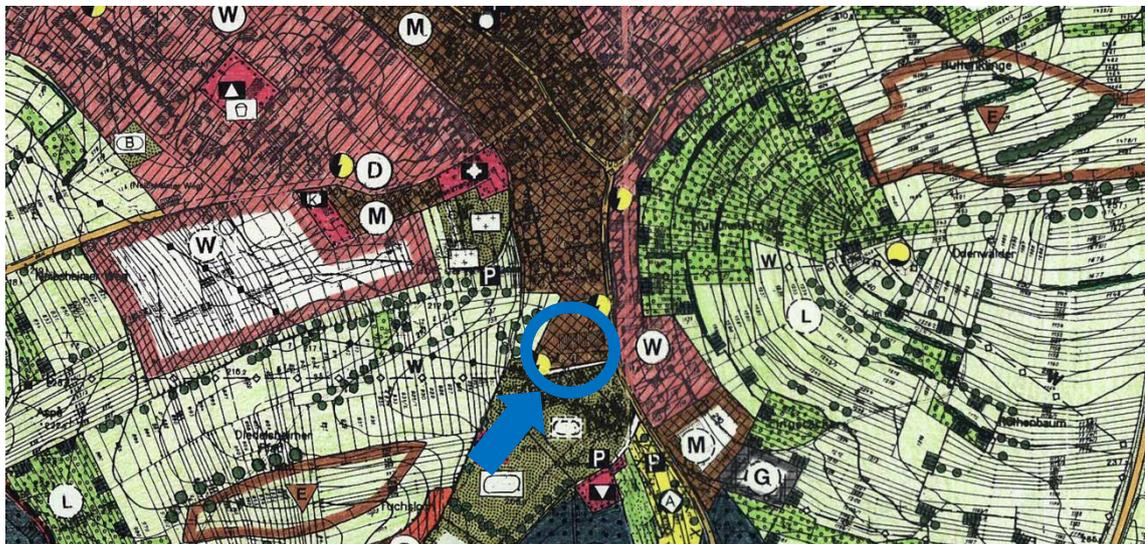


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim mit Kennzeichnung des Plangebiets (blauer Kreis + Pfeil)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht damit nicht den Vorgaben der übergeordneten Planungsstufe (M). Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nicht parallel zu ändern, sondern kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5. Infrastruktur

5.1 Soziale Infrastruktur und örtliche Versorgung

Im Stadtteil Büchig gibt es die Martin Judt Grundschule (derzeit geschlossen, die Kinder gehen daher i.d.R. in die Grundschule in Neibsheim) und einen katholischen Kindergarten. Weiterführende Schulen sind in der Kernstadt Bretten erreichbar. Zur örtlichen Versorgung ist lediglich eine Bäckerei vorhanden.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Büchig ist über die Stadtbuslinie 141 (Gondelsheim - Neibsheim - Büchig - Bretten - Ruit) an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

5.3 Innerörtliche Verkehrserschließung und Anbindung des Plangebiets

Die Hügellandstraße führt als zentrale Verkehrsachse des Stadtteils im Süden bis zur Bundesstraße B 293 und weiter zur Kernstadt Bretten bzw. Richtung Maulbronn und im Norden über den Brettener Stadtteil Neibsheim bis Gondelsheim. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hügelland- und die Kirchstraße.

5.4 Belange der Feuerwehr

Die Belange der Feuerwehr sind vom Vorhabenträger mit den zuständigen Stellen abgestimmt worden. Das vorgesehene Erschließungssystem ist demnach auch mit Blick auf brandschutztechnische Belange geeignet. Zur Sicherstellung des 2. Fluchtwegs im Brandfall sind Aufstellflächen für tragbare Leitern vorgesehen. Die gebäudebezogenen Anforderungen der Feuerwehr sind gewährleistet. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind 2 Löschwasserentnahmestellen (Unterflurhydranten) vorgesehen.

5.5 Belange der Abfallentsorgung

Entsprechend einer Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Karlsruhe ist das geplante Erschließungssystem mit den beiden vorgesehenen Stichstraßen und den aufgeweiteten Kurvenradien für die Entsorgungsfahrzeuge geeignet.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation und die Ableitung der Schmutzwässer erfolgen über die vorhandenen Netze in den umgebenden Straßenräumen, was mit den üblichen Erschließungskosten verbunden ist. Die gebietsinterne Energiekonzeption ist bereits in Kap. 3.5 erläutert worden. Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen werden über die örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.

5.7 Umgang mit unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser

Die Ableitung des im Plangebiet unverschmutzt anfallenden Niederschlagswassers (Trennsystem) ist durch geeignete Maßnahmen vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) auf einen Wert von 0,5 l / sec. zu drosseln.

6. Artenschutz

Das Büro für Landschaftsplanung Elke Wonnenberg, Karlsruhe, hat im März 2021 für das Plangebiet und das angrenzende Umland eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Ergänzend dazu wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen zu dem mittlerweile abgebrochenen Gewerbegebäude auf dem Flurstück Nr. 728/1 vorgenommen. Auf die Dokumentation der Untersuchung vom 15.07.2021 wird verwiesen.

Nach ergänzenden Untersuchungen hat das Büro Wonnenberg die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in einer überarbeiteten Fassung vom 10.09.2024 vorgelegt.

Die in der Dokumentation gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzbezogener Eingriffe sind entsprechend festgesetzt worden, so dass bei der Durchführung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden und die ökologische Funktionalität gesichert ist.

7. Schallschutz

Das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler + Leutwein, Karlsruhe, hat mit Datum vom 04.09.2024 eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet "Südliche Hügellandstraße" vorgelegt.

Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude sind die in der Untersuchung vorgeschlagenen Verkehrslärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernommen worden.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Südliche Hügellandstraße“ in Bretten, Ortsteil Büchig wurde unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Sportanlagen im Umfeld, des Verkehrslärms der Hügellandstraße (K 4304) sowie des Gewerbelärms bestehender Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.

Sportanlagenlärm

Durch den Sportanlagenlärm ergeben sich in allen Beurteilungszeiträumen noch Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohnnutzungen im Tages- und Nachtzeitraum unter Berücksichtigung einer ca. 1,5 bis ca. 2,0 m hohen Lärmschutzwand und einem Lärmschutzwall von 4,0 m über dem Trainingsplatz bzw. bis zu 6,0 m über Gelände. Dies gilt auch für besondere bzw. seltene Veranstaltungen.

Verkehrslärm

Durch Verkehrslärm ergeben sich im überwiegenden Teil des Plangebietes verträgliche Verhältnisse bei Überschreitungen von Orientierungs- bzw. Grenzwerten an Gebäudefronten, welche nahe zu den Verkehrslärmemitteln liegen bzw. zu denen hin orientiert sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen im vorliegenden Fall nicht sinnvoll zu erstellen sind, ist erforderlich die betroffenen Fassaden mit ausreichend hohen Schalldämmmaßen zu versehen. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes ergibt sich im Umfeld keine abwägungsrelevante Erhöhung der Lärmbelastung.

Gewerbelärm

Durch den Gewerbelärm der bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes zeigt sich das Bild einer verträglichen Belastung durch Gewerbelärmemissionen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

8. Geotechnik

Der Vorhabenträger hat ein geotechnisches Gutachten zu Bodenqualität und Schadstoffen in Auftrag gegeben; Ergebnisse liegen noch nicht vor.

9. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südliche Hügellandstraße“ wird über die komplette Fläche hinweg ein im Vorhaben- und Erschließungsplan bis ins Detail geplantes Vorhaben realisiert, dessen präzise Umsetzung über planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften sowie über den zugehörigen Durchführungsvertrag (Kap. 2.3) gesichert ist.

In Anwendung von § 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung auch für die Zukunft zu sichern, wenn der Investor nach Errichtung und Verkauf der Anwesen keinen direkten Einfluss auf die gestalterische Entwicklung mehr hat, werden die wesentlichen Inhalte der Planung wie folgt festgesetzt:

9.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgendermaßen differenziert:

Zulässige Nutzungen:

Wohngebäude, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Allgemein zulässig sind Wohngebäude und nicht störenden Handwerksbetriebe. In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, weil von dieser Nutzung keine Beeinträchtigung des Gebietscharakters zu erwarten ist. In Wohngebäuden sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich tätiger Personen zulässig, ohne dass dies ausdrücklich festgesetzt werden muss.

Unzulässige Nutzungen:

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

In Anwendung des § 1(5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um mögliche Konflikte mit der im Plangebiet vorgesehenen und erwünschten Wohnnutzung zu vermeiden.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften finden im Plangebiet keine adäquaten Standortvoraussetzungen: Weder das geplante Erschließungssystem noch die Grundstückszuschnitte, die u.a. keine Möglichkeit zur Unterbringung des mit den o.a. Nutzungen verbundenen ruhenden Verkehrs erlauben, sind für den zu erwartenden externen Publikumsverkehr ausgelegt.

Zugunsten der Verkehrssicherheit im Plangebiet und im Gebietsumfeld und zugunsten der Wohnruhe im Gebiet sind Läden (trotz des örtlichen Defizits an solchen Einrichtungen) sowie Schank- und Speisewirtschaften deshalb unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen

Auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen gilt einerseits, dass geeignete Standortvoraussetzungen hinsichtlich Erschließung und Flächenverfügbarkeit nicht zu gewährleisten sind.

Andererseits wird für das Plangebiet sowohl von der Stadt Bretten als auch vom Vorhabenträger aufgrund der dringenden Nachfrage ausdrücklich die Wohnnutzung favorisiert, wozu ein so störungsfrei und sicher wie möglich gestaltetes Wohnumfeld gehört. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen insofern weder der geplanten Infrastruktur noch den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind bevorzugt an anderer Stelle mit einer leistungsstärkeren öffentlichen Verkehrserschließung anzusiedeln und deshalb nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen erzeugen Emissionen und potenzielle Gefährdungen durch betriebsbezogenen Verkehr. Sie bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der erwünschten Gebietsruhe ein erhebliches Störpotenzial im Hinblick auf das geplante Wohngebiet und das städtebauliche Umfeld und entsprechen nicht den Entwicklungszielen der Stadt, die hier ausdrücklich die möglichst störungsarme Wohnnutzung entwickelt sehen will (Kap. 2.1 Ziele und Zweck der Planung).

Die Festsetzung eines Reines Wohngebiets (WR) war im Entwurfsprozess erwogen worden; ein WR kommt allerdings aufgrund der örtlichen schalltechnischen Situation (Bürgerwaldhalle, Sportflächen etc.) nicht in Frage.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Grundflächenzahl GRZ bestimmt.

Die für das Plangebiet festgesetzte GRZ von 0.4 bedeutet, dass bis zu 40% der Grundstücksfläche mit Hauptanlagen überbaut werden darf (Hauptanlagen sind z.B. die im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäude); in diesem Zusammenhang spricht man von der GRZ I.

Zusätzlich darf das Grundstück bis zu weiteren 20% der Grundstücksfläche mit folgenden Nebenanlagen überbaut werden: Garagen und Stellplätzen inkl. ihrer Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Abfallbehälter oder Fahrradboxen) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier spricht man von der GRZ II). Im vorliegenden Fall darf ein Grundstück demnach mit Haupt- und Nebenanlagen bis maximal 60% der Grundstücksfläche überbaut werden (GRZ I + GRZ II).

Eine GRZ von 0.4 entspricht sowohl dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für das als Art der baulichen Nutzung festgesetzte allgemeine Wohngebiet (Kap. 9.2) als auch der geplanten Gebäude- und Siedlungsstruktur, den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten sowie der geplanten Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Generell handelt es sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen (Baufenster) begrenzt werden kann.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nachverdichtung entspricht den bereits im Aufstellungsbeschluss (Kap. 2.1) für das Plangebiet formulierten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Bretten. Die Neubebauung des Areals sichert und stärkt die örtliche Wohnfunktion durch die Schaffung neuen Wohnraums, entspricht dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, gewährleistet den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wahrt allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das vorliegende Plangebiet ist die Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich, weil das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl in Verbindung mit den Maßgaben zur Höhe baulicher Anlagen (Kap. 9.4) hinreichend bestimmt wird. Wird eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt, gilt für ein

allgemeines Wohngebiet der Orientierungswert von 1.2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO), welcher im vorliegenden Fall eingehalten wird.

9.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird im zeichnerischen Teil des VbB durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die sich ab einer unteren Bezugshöhe (BZH), definiert in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bemessen.

Die Maßgaben entsprechen dem Planentwurf des Vorhabenträgers und gewährleisten das im Aufstellungsbeschluss (Kap. 2.1) formulierte städtebauliche Ziel, die Ausgestaltung des Plangebiets an dem Rahmen der Umgebungsbebauung zu orientieren.

Um bei der Realisierung der Gebäude hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten einen angemessenen flexiblen Handlungsspielraum zu gewährleisten, darf von der im zeichnerischen Teil des VbB festgesetzten unteren Bezugshöhe um $\pm 0,10$ m abgewichen werden.

Sofern für die BZH Abweichungen im Rahmen der o.a. Toleranz ($\pm 0,10$ m) in Anspruch genommen werden, gelten dieselben Abweichungen auch bei der Ermittlung von TH max und FH max. **Beispiel:** Wenn die festgesetzte BZH um bis zu 0,10 m überschritten wird (z.B. + 0,08 m), dürfen die zulässigen TH max und FH max um denselben Wert (+ 0,08 m) überschritten werden. Wenn die festgesetzte BZH um bis zu 0,10 m unterschritten wird (z.B. - 0,08 m), müssen die zulässigen TH und FH max um denselben Wert (-0,08 m) reduziert werden.

Die Inanspruchnahme der Abweichungen ist städtebaulich verträglich und auch unter nachbarschützenden Gesichtspunkten tolerabel. Das erwünschte städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung bleibt gewahrt.

9.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Kap.3.1) wird die offene (Teilbereich A) bzw. die abweichende Bauweise (Teilbereich B) festgesetzt.

Im Teilbereich A sind ausschließlich Hausgruppen entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zulässig. In der offenen Bauweise dürfen die Hausformen eine Länge von bis zu 50 m erreichen, was durch die Festsetzung überbaubarer Flächen (das sind die über Baugrenzen definierten Baufenster) begrenzt wird. Die im Plangebiet entstehenden Hausgruppen haben Längen zwischen ca. 21 m und 28 m.

In der abweichenden Bauweise (Teilbereich B) sind die Hauptgebäude im Wechsel mit Nebenanlagen entsprechend der Darstellung im VEP zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des VbB durch Baugrenzen festgesetzt.

9.6 Terrassen, ebenerdige Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen, Carports, Wintergärten

Der Vorhabenträger hat bei seinen Projektpräsentationen seinen Wunsch nach präzise vorgegebener und nachhaltig beständiger Gebietsgestaltung zum Ausdruck gebracht. Diese Absicht wird von der Stadt Bretten begrüßt.

Vor diesem Hintergrund werden die möglichen Standorte für Terrassen (TR) ebenerdige Stellplätze (ST) und Nebenanlagen (NA) im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Ansonsten ist die Errichtung solcher Anlagen unzulässig.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entsprechend sind nur max. eingeschossige Nebenanlagen mit extensiv zu begrünendem Flachdach bis max. 3° Dachneigung zulässig.

Die Festsetzung von Stellplatzflächen sichert eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs und erhöht die Verkehrssicherheit im Gebiet.

Terrassen dürfen überdacht werden, allerdings nur in der vom Vorhabenträger geplanten und errichteten Art und Weise (horizontal anzuordnende Sonnensegel auf einer Unterkonstruktion mit gespannten Tragseilen; Segel und Unterkonstruktion dürfen nicht über die Außenkanten der Terrassen hinausragen).

Die Errichtung von Sichtschutzanlagen (zulässig nur auf den mit „TR“ (Terrasse) festgesetzten Flächen und max. 1,80 m hoch, gemessen am Oberkante Terrassenbelag), wird in den örtlichen Bauvorschriften unter Kap. 3 geregelt.

Die Errichtung von Garagen, Carports, Doppelparkanlagen ((Hubgerüst mit übereinanderliegenden Stellplätzen) und Wintergärten ist unzulässig, weil sie dem erwünschten „offenen Gebietscharakter“ widersprechen. Dieser Gebietscharakter ist gekennzeichnet von kleinen Parzellen innerhalb großzügiger, unverbauter, durchgrünter Gemeinschaftsflächen, deren Qualität nicht durch unnötige zusätzliche bauliche Anlagen beeinträchtigt werden soll. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im städtebaulichen Konzept gesorgt, indem ebenerdige Stellplätze anstelle von Garagen oder Carports vorgesehen sind.

Wintergärten können trotz ihrer Verglasung als massive Bauteile in Erscheinung treten und sind mit Blick auf den angestrebten Gebietscharakter unerwünscht.

9.7 Flächen für Versorgungsanlagen und für einen Kinderspielplatz

Zur Gewährleistung des siedlungsbezogenen Energiekonzepts (Kap. 3.5) werden Flächen mit der Bezeichnung „VA+ST“ (Versorgungsanlagen + Stellplätze) festgesetzt. Dort sind die Errichtung und der Betrieb folgender Anlagen zulässig:

- Wärmepumpe und Batteriespeicher (unterirdisch anzuordnen)
- Niederschlagswasserspeicher (Wassertank in Stahlbeton, unterirdisch anzuordnen),
- Ein Treppenabgang zur Erschließung der o.a. Anlagen
- Ebenerdige Stellplätze auf den mit „ST“ festgesetzten Flächen,

Um hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebiets eine angemessene Flexibilität auch für künftige Anforderungen zu gewährleisten, sind weitere Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen) im gesamten Geltungsbereich des VbB zulässig. Dies gilt ebenso für Trafostationen bzw. unterirdische Anschlussräume.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des VbB mit „Kispi“ (Kinderspielplatz) festgesetzten Flächen sind die Errichtung und der Betrieb folgender Anlagen zulässig:

- Wärmepumpe und Batteriespeicher (unterirdisch anzuordnen)
- Niederschlagswasserspeicher (Wassertank in Stahlbeton, unterirdisch anzuordnen),
- Ein Treppenabgang zur Erschließung der o.a. Anlagen
- Kinderspielplatz für Kinder bis zum Alter von 12 Jahren mit Spielgeräten.

Die Nutzungen Wärmepumpe, Batteriespeicher, Niederschlagswasserspeicher sowie Treppenabgang sind sowohl in den Flächen „VA+ST“ als auch „Kispi“ zulässig, weil die Standorte im Rahmen des Versorgungskonzepts noch zu konkretisieren sind und die Gestaltung des Spielplatzes auch später noch auf das Konzept abgestimmt werden kann.

9.8 Private Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt nicht über öffentliche Anlagen, sondern über private Verkehrsflächen (Planzeichen „V“). Der Vorhabenträger wird die gesamte innere Erschließung nach den entsprechenden Vorgaben der Stadt Bretten errichten und nach Fertigstellung des Gebiets an die Eigentümer übertragen. Ab diesem Zeitpunkt ist die Siedlungsgemeinschaft für Pflege und Erhalt der Gesamtanlage bis zum Anschluss an

die öffentlichen Verkehrsflächen der Hügelland- und Kirchstraße zuständig. Die drei Gebäudeeinheiten an der Hügellandstraße und drei Einheiten an der Kirchstraße sind vom öffentlichen Straßenraum aus erschlossen.

9.9 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zugunsten der erwünschte Wohnruhe innerhalb des Gebiets und zur Vermeidung einer unerwünschten Belastung des Erschließungssystems wird eine unkontrollierte Nachverdichtung durch weitere Wohneinheiten ausgeschlossen. Deshalb ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und entsprechend dem Konzept des Vorhabenträgers auch künftig nur 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

9.10 Regenwasserrückhaltung

Der Vorhabenträger hat mit dem zuständigen Amt abgeklärt, dass das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung gebracht werden kann. Deshalb ist das im Plangebiet unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser (Trennsystem) durch geeignete Maßnahmen vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) auf 0,5 l / sec. zu drosseln, was im VbB entsprechend festgesetzt wird.

Als Standort für einen Niederschlagswasserspeicher (Wassertank in Stahlbetonkonstruktion) kommt nach bisherigem Planungsstand der Bereich bei dem geplanten Kinderspielplatz in der Nordwestecke des Plangebiets in Frage. Gfls. kommt noch ein weiterer Standort an der Südostecke des Plangebiets (gebietsinterner Platz) in Betracht. Zur Sicherung eines angemessenen Spielraums bei der Konzeption der Entsorgungsanlagen sind auch die unterirdisch anzuordnenden Niederschlagswasserspeicher (Wassertank in Stahlbeton) im gesamten Geltungsbereich des VbB zulässig.

9.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Kap. 6) gutachterlich empfohlen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzbezogener Eingriffe, so dass bei der Durchführung des Vorhabens mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden und die ökologische Funktionalität gesichert ist.

9.12 Immissionsschutz

Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine ca. 3,00 m hohe Lärmschutzwand und ein Lärmschutzwall von 4,00 m über dem Trainingsplatz bzw. bis zu 6,00 m über Gelände angelegt. Bei besonderen Veranstaltungen im Bereich der Sportanlagen (Vereinsfeste etc.) ist auf die Einhaltung der genehmigten Zeiten hinzuwirken, vor allem im Nachtzeitraum. Unter diesen Voraussetzungen führen die Auswirkungen der Sportanlagen zu keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Belastungen im Tages- und Nachtzeitraum.

Für das Plangebiet sind zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude die in der schaltechnischen Untersuchung (Kap. 7) vorgeschlagenen Verkehrslärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernommen worden.

9.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Der zur Sicherung der zu verlegenden Quellwasserleitung (Kap. 1.3) erforderliche Schutzstreifen wird in der mit dem Tiefbauamt abgestimmten Breite im VbB als Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadt Bretten festgesetzt.

9.14 Grünordnung

Mit der Grünordnungskonzeption hat der Vorhabenträger ein renommiertes Fachplanungsbüro beauftragt. Gemeinsames Ziel ist es, das Plangebiet durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen (vielfältige und standortgerechte Bepflanzung, intensive Durchgrünung mit niedrigen und höheren Gehölzen sowie Bäumen, geschwungene Wegeführungen mit platzartigen Aufweitungen als Verweil- und Spielangebote) attraktiv und ökologisch wertvoll zu gestalten.

Die Planung ist allerdings noch in Bearbeitung. Insofern werden in den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen und im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lediglich die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung für das westliche Plangebiet geforderten vier Laubbäume festgesetzt. Um die Grünordnungskonzeption hinsichtlich dieser vier Bäume nicht unangemessen einzuschränken, sind die vier Laubbäume mit einer Standorttoleranz von 3.00 m zu pflanzen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden alle Flächen, die nicht von Gebäuden, Hausgärten oder Stellplatz- sowie Nebenanlagen beansprucht sind als „gemeinschaftliche Grünflächen“ festgesetzt. Um der geplanten Grünordnungskonzeption Raum zu geben, sind auf diesen gemeinschaftlichen Grünflächen befestigte Wegeführungen und Platzanlagen sowie Einbauten (wie z.B. Pergolen o.ä.) und Möblierungen zulässig.

9.15 Flächenspiegel

| Flächenbezeichnung | Fläche in qm | Fläche in % |
|---|--------------|-------------|
| Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplans | 4.906,48 | |
| Private Straßenverkehrsflächen | 512,13 | 10% |
| Private Stellplatzflächen | 201,88 | 4% |
| Private Grundstücksflächen | 2.934,77 | 60% |
| Gemeinschaftliche Grünflächen | 1.257,70 | 26% |
| Summe | 4.906,48 | 100% |

9.16 Kostenermittlung

Eine Kostenermittlung entfällt im vorliegenden Fall, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplans handelt und die kompletten Kosten der inneren und äußeren Baugebietserschließung vom Vorhabenträger zu übernehmen sind (geregelt im Durchführungsvertrag).

II. Örtliche Bauvorschriften

10. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung auch für die Zeit nach deren Errichtung zu sichern, werden planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen.

Es ist das städtebaulich-gestalterische Ziel sowohl des Vorhabenträgers als auch der Stadt Bretten, die gebaute Siedlung auch künftig weitgehend unverändert zu belassen. Dieses Vorgehen gewährleistet Rechtsicherheit für die künftigen Eigentümer und sichert das erwünschte städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung auch dann, wenn der Investor nach Errichtung und Verkauf der Anwesen keinen Einfluss auf die gestalterische Entwicklung mehr hat.

Die private Gestaltungsfreiheit wird zugunsten des Gesamterscheinungsbildes in einem für vertretbar erachteten Maß eingeschränkt. Der Einfluss der Stadt Bretten bleibt über die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewahrt.

In den folgenden Abschnitten geht es um die Begründung der örtlichen Bauvorschriften, die gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg festgesetzt werden:

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachlandschaft kann vom umgebenden Natur- und Landschaftsraum aufgrund der örtlichen Topografie prägend wahrgenommen werden. Deshalb ist es für das Gesamterscheinungsbild der Siedlung wichtig, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP - siehe Kap. 2.3) die Dächer und Dachaufbauten in Bezug auf Form und Materialien gestalterisch konsequent und in angemessener Proportion zum Gesamtdach entworfen worden sind. Ziel ist es, in der Gesamtsiedlung eine weitgehend einheitliche und gestalterisch „ruhige“ Dachlandschaft zu errichten und zu sichern.

Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte, Dachgaupen, technische Dachaufbauten

Dachform und Dachneigung werden präzise entsprechend dem VEP festgesetzt. Dacheinschnitte und Dachgaupen sind nach VEP nicht erforderlich und mit Blick auf die im Kap. 10.1 erläuterten gestalterischen Ziele für die Dachlandschaft auch nicht erwünscht und deshalb unzulässig. Technische Dachaufbauten (das sind kleinformatige, technisch notwendige Anlagen wie Entlüftungsvorrichtungen oder Abdeckhauben mit einer Fläche von max. 0,20 x 0,20 m und einer Höhe von max. 0,20 m) sind auf den Dächern zulässig, sofern sie mindestens 2,00 m von der Dachtraufe zurückversetzt werden.

Dachliegefenster, Oberlichter

Dachliegefenster sind in der Mindestgröße zulässig, die aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist (lichtes Maß 0,90 x 1,20 m). Oberlichter zur Belichtung / Belüftung von Nasszellen im Dachgeschoss werden mit Blick auf die im Kap. 10.1 erläuterten gestalterischen Ziele für die Dachlandschaft auf eine Fläche von max. 0,50 x 0,50 m und eine Höhe von max. 0,20 m begrenzt. Der jeweils mit mindestens 2,00 m einzuhaltende Rückversatz von der Dachtraufe gewährleistet, dass Liegefenster und Oberlichter gestalterisch nicht allzu deutlich in Erscheinung treten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente (PV) sind gemäß geltender Gesetzeslage zulässig. Um diese Elemente innerhalb der Dachlandschaft so unauffällig wie möglich in Erscheinung treten, zu lassen, sind die Kollektor- und PV-Elemente so anzuordnen, dass sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen. Weder die Tragkonstruktion noch die Elemente dürfen über den Dachfirst hinausragen.

Bei den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgesehenen Gebäuden mit Flachdach (Nebenanlagen als Fahrradabstellüberdachung bzw. Zwischenbauten im Teilbereich A) sind bei dieser Regelung keine Kollektoren sinnvoll möglich, während die Solarelemente bei Pultdächern flacher anzuordnen sind als bei Satteldächern).

Da die Energiekonzeption des Vorhabenträgers eine auf das gesamte Plangebiet bezogene, gemeinschaftliche Nutzung der Solarenergieerträge vorsieht, ist die o.a. einschränkende Festsetzung zumutbar und umsetzbar.

Dacheindeckung, Dachbegrünung

Zu Wahrung des angestrebten, gestalterisch durchgängigen Siedlungscharakters sind für Satteldächer nur die Eindeckung mit Dachziegeln (nichtglänzende Materialien in Rot-, Braun- und Grautönen) und die Verwendung flächiger Solarziegel (In-Dach-Lösung) zulässig. Zur Aufwertung der kleinklimatischen Verhältnisse sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 12 Grad extensiv zu begrünen.

Zur Schonung des Wasserhaushalts ist die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, unzulässig.

Fassadengestaltung

Die Seitenwände der Haugruppen sind zu verputzen.

Für die Fassaden auf der Zugangsseite der Gebäude und für die der Zugangsseite gegenüberliegenden, gartenseitigen Fassaden ist nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebene Fassadengestaltung zulässig (Pfosten-Riegel-Konstruktion in Holz-Aluminium-Bauweise, mit geschlossenen und verglasten Elementen sowie geschlossenen Holzwandelementen).

Vor den Fassaden ist die Anordnung von Verschattungselementen zulässig. Dabei handelt es sich ausdrücklich um Verschattungselemente direkt vor den Glasfassaden. Für die Verschattung der Terrassen sind präzise Festsetzungen getroffen worden (Kap. 9.6).

Sollten die Fassaden zu ersetzen oder zu erneuern sein, darf kein Holz-Imitat verwendet werden. Die Holzkonstruktion ist nichtdeckend zu streichen oder vorvergraut einzubauen.

Für die Fassade sind nur Farben mit den festgesetzten Kennwerten entsprechend dem RAL Design System zulässig (Farbtöne, Helligkeit und Buntheit):

Diese o.a. sehr präzisen Festsetzungen sind umsetzbar und angemessen, da die Gebäude vom Vorhabenträger errichtet und damit vorgegeben sind und es die erklärte städtebaulich-gestalterische Absicht des Vorhabenträgers wie auch der Stadt Bretten ist, die Fassadenordnung auch künftig beizubehalten.

10.2 Stellplatznachweis

Der geforderte Nachweis von einem Stellplatz je Wohneinheit entspricht der Regelung in der Landesbauordnung. Zusätzlich sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen 4 Besucherstellplätze nachzuweisen. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur auf den im zeichnerischen Teil des VbB mit „ST“ festgesetzten Flächen zulässig. E-Mobil-Ladestellen sind auf den mit „ST“ festgesetzten Flächen zulässig.

10.3 Einfriedungen, Sichtschutzanlagen

Das städtebaulich-gestalterische Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans ist es, ein „offen und einladend“ wirkendes Wohnumfeld ohne massive, abweisend wirkende Einfriedungen und Sichtschutzanlagen zu schaffen. Deshalb sind nur Hecken mit einer max. Höhe von 1,60 m sowie Stab- und Gitterzäune (max. Höhe 1,20 m) zulässig, jeweils gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes. Sichtschutzanlagen (max. Höhe

1,80 m, gemessen ab Oberkante Terrassenbelag) sind auf den Terrassenbereich beschränkt. Die Vorschriften gewährleisten den Schutz der Privatsphäre in angemessenem Umfang.

10.4 Werbeanlagen, Werbeautomaten

Das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht ausschließlich Wohnhäuser; die Wohnnutzung ist insofern der klare Schwerpunkt in der Siedlung.

Gleichwohl sind darüber hinaus freiberufliche Tätigkeit, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Gebiet zulässig. Sofern sich solcherlei gewerbliche Nutzungen ansiedeln, dürfen Art und Größe der gegebenenfalls zugehörigen Werbeanlagen den Charakter einer Wohnsiedlung nicht beeinträchtigen.

Deshalb sind Werbeanlagen nur als unbeleuchtete Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung mit einer maximalen Fläche von 0.50 qm pro Gebäude und nur an der Gebäudefassade zulässig. Warenautomaten sind mit dem Siedlungsbild unverträglich und deshalb unzulässig.

10.5 Niederspannungsfreileitungen, Außenantennen

Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen können im Siedlungsgefüge in gestalterischer Hinsicht störend wirken. Da der Vorhabenträger sowohl die Stromführung als auch die Medienversorgung erdverkabeln wird, können Freileitungen und Außenantennen als unzulässig festgesetzt werden.

10.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Maßgaben zur Gestaltung der „gemeinschaftlichen Grünflächen“ werden in Kap. 9.14 begründet.

Die nicht überbauten Flächen der einzelnen Grundstückseinheiten („Hausgärten“) sind zur Ergänzung der Grünkonzeption als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Steingärten sind gemäß geltender Rechtslage unzulässig.

Die Flächen für Terrassen, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans präzise nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt worden.

Fahrwege und Stellplätze sind, soweit technisch nichts anderes geboten ist, zur Schonung des Wasserhaushalts mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung sind im Plangebiet aufgrund der Topografie kaum erforderlich und aufgrund ihrer möglichen massiven Wirkung auch nicht erwünscht. Um die Wahrnehmbarkeit solcher Anlagen zu reduzieren, wird ihre Höhe auf 0.80 m begrenzt, gemessen ab angrenzender Geländehöhe.

Steile Böschungen entlang von Grundstücksgrenzen sind im Plangebiet technisch nicht zwingend erforderlich und auch nicht erwünscht. Der zulässige Neigungswinkel der Böschungen wird daher auf 45° begrenzt. Durch die festgesetzte Begrünung soll die Anlage weniger deutlich in Erscheinung treten und zum Bestandteil des Grünordnungskonzepts werden.

III. Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen

Ausgangslage

Gemäß §13a Abs. 2 S.1 Baugesetzbuch (BauGB) und §13 Abs. 3 BauGB wird bei den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen.

Ungeachtet dessen erfolgt eine Betrachtung der einzelnen Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.

Durch den Bebauungsplan sind keine Vorhaben geplant, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange i.S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (das sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG).

Schutzgüter Boden und Fläche

Bei dem größten Teil des Plangebiets handelt es sich um eine Gewerbebrache, die bis zum Abbruch der Bestandsgebäude stark versiegelt war. Wie bereits in Kap. 2.1 (Ziele und Zweck der Planung) dargestellt, entspricht das Vorhaben dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, indem ein brachliegendes Potenzial im Innenbereich des Stadtteils Büchig ressourcenschonend aktiviert wird. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Lediglich entlang der Kirchstraße werden künftig kleinflächige Abschnitte zu Bauland umgewandelt, die heute Grünflächen sind.

Im bisherigen Zustand (Gewerbebetrieb) waren die Böden im Plangebiet überwiegend versiegelt und auch im aktuellen Zustand (Gewerbebrache) sind Teilflächen versiegelt. Im geplanten Baugebiet werden Flächen durch Hauptgebäude und Nebenanlagen vollversiegelt und im Bereich der Erschließungsanlagen teilversiegelt sein. Zwischen den versiegelten Flächen wird sich ein stark durchgrüntes Wohnumfeld entwickeln, welches über die entsprechenden Bauvorschriften nachhaltig gesichert ist. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet entspricht den einschlägigen Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung. Wesentliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auf dem Areal 728/1 sind Altablagerungen ermittelt und nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen als „B-Fall“ (Belassen) eingestuft worden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Betroffenheit des Schutzguts Wasser wird durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nicht überbauter Flächen und durch das in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen enthaltene Konzept zum Umgang mit unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser gemindert. Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch gehört das Gebiet zum südwestdeutschen Klimaraum. Es gibt weder im Plangebiet noch in der Umgebung schadstoffemittierende Betriebe oder Anlagen, die das Schutzgut Luft beeinträchtigen könnten. Im Plangebiet ist eine emissionsfreie Beheizung mit Wärmepumpen vorgesehen. Das Gebiet ist ausreichend belichtet und belüftet. Alle Hauptgebäude werden in nachhaltiger Holztafel-Bauweise und als Effizienzhaus-Stufe 40 errichtet (45% verbesserter baulicher Wärmeschutz, verglichen mit einem Referenzgebäude). Die Gebäudestellungen und Grundrisslösungen entsprechen den energetischen Anforderungen an zeitgemäßen Städtebau.

Trotz all dieser Maßnahmen ist nicht zu verkennen, dass es durch die Neubebauung im kleinräumigen Maßstab zu unvermeidbaren Erhöhungen der Oberflächentemperaturen im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen kommen kann.

Für das Schutzgut Klima sind insofern keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, beim Schutzgut Luft ist nur mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet), FFH-Gebiete, Biotop- und Naturdenkmale vorhanden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird auf die für das Plangebiet und das angrenzende Umland durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und auf die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum mittlerweile abgebrochenen Gewerbegebäude auf Flurstück 728/1 verwiesen (Kap. 6).

Die in dieser Dokumentation gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzbezogener Eingriffe werden über die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen gesichert und finden auch in den Hinweisen zum Bebauungsplan ihren Niederschlag, so dass nach gutachterlicher Aussage bei der Durchführung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden und die ökologische Funktionalität gesichert ist.

Das Planungskonzept sieht 22 kleinflächige Hausgärten innerhalb großflächiger siedlungsinterner Gemeinschaftsflächen vor, die stark und vielfältig durchgrünt werden und Nahrungsangebot für Insekten und Bewohner bieten (Kap. 3.6: Obstbäume, Gemüsebeete, Kräuter, Zier- und Beerensträucher, „essbare Landschaften“ und „Naschgärten“).

Aufgrund dieses ökologisch wirksamen und über die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gesicherten Planungskonzepts ist davon auszugehen, dass das realisierte Baugebiet deutlich stärker und vielfältiger durchgrünt sein wird, als es die Bestandsflächen in der jüngeren Vergangenheit waren.

Rein rechtlich betrachtet gelten im beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das nach Errichtung der Siedlung veränderte Ortsbild ist gegenüber dem aktuellen Zustand der Gewerbebranche positiv zu sehen. Im Plangebiet ist aufgrund des Gesamtkonzepts, der Gebäudeanordnung sowie des äußeren Erscheinungsbilds der Wohnhäuser und des Wohnumfelds ein städtebaulich gelungener Übergang zwischen der Bestandbebauung und dem südlich anschließenden Natur- und Landschaftsraum zu erwarten. Die an der Südostecke der Siedlung vorgesehene, kleine Platzanlage wird den Ortseingang Büchigs und den Siedlungsauftritt gestalterisch positiv markieren.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des von der Hügellandstraße auf das Vorhaben ausgehenden Verkehrslärms sind an den straßenwärts orientierten Fassaden Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerten zu erwarten. Da Maßnahmen zu aktivem Lärmschutz (Wälle oder Wände) aufgrund der städtebaulichen Situation nicht sinnvoll sind, werden im Bebauungsplan für die betroffenen Fassaden passive Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche

Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Aufgrund der festgesetzten schallschutztechnischen Maßnahmen sind keine maßgeblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen auf die Menschen und deren Gesundheit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmale, sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Sofern archäologische Befunde auftreten, sind sie entsprechend den Hinweisen zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan umgehend zu melden und zu dokumentieren. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Wirkungsgefüge

Bei dem „Wirkungsgefüge“ geht es um Wechselwirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder Rechtsverordnungen sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung entgegenstehen, gibt es nicht.

Fazit

In der Abwägung zwischen der Betroffenheit einzelner Schutzgüter einerseits und dem dringenden örtlichen Bedarf an Wohnraum und der insbesondere im Hinblick auf die ökologische Qualität hochwertigen Planung andererseits sind negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt abwägend als gering und vertretbar zu erachten.

Aufgestellt: 16.09.2024